



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**IG PROJECTS APS**  
**C/O OBTON A/S, SILKEBORGVEJ 2, 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. marts 2020

---

Martin Schubert

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	IG Projects ApS c/o Obton A/S Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 32 07 10 90 Stiftet: 2. marts 2009 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jannick Benneth Skow, formand Claus Tygesen Per Nelson Ørnstrand
<b>Direktion</b>	Anders Marcus
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for IG Projects ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. februar 2020

Direktion:

---

Anders Marcus

Bestyrelse:

---

Jannick Benneth Skow  
Formand

---

Claus Tygesen

---

Per Nelson Ørnstrand

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i IG Projects ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for IG Projects ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 7. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Gert Malmkvist  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27792

Ulrik Moeslund Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35407

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter var sidste år at eje kapitalandele i dattervirksomhed. Med vikrning fra 1. januar 2019 er selskabets aktivitet udlejning af egen ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet overtog pr. 1/1 2019 samtlige aktiver og forpligtelser fra datterselskabet, der ophørte på grund af konfusion. Dermed er datterselskabets ejendom også overført til IG Project ApS i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.950.793</b>	<b>-25.675</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		10.400.000	0
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-12.835	3.737.078
Andre finansielle omkostninger.....	1	-815.802	-509.843
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>13.522.156</b>	<b>3.201.560</b>
Skat af årets resultat.....	2	-2.995.022	-702.022
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>10.527.134</b>	<b>2.499.538</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.525.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		1.300.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-12.835	2.914.921
Overført resultat.....		7.714.969	-415.383
<b>I ALT</b> .....		<b>10.527.134</b>	<b>2.499.538</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		162.800.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>162.800.000</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	100.836.158
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>100.836.158</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>162.800.000</b>	<b>100.836.158</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.000
Andre tilgodehavender.....		33.443	0
Periodeafgrænsningsposter.....		104.429	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>137.872</b>	<b>1.000</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.478.770</b>	<b>186.116</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.616.642</b>	<b>187.116</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>165.416.642</b>	<b>101.023.274</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	75.532.205
Overført overskud.....		62.346.113	-20.888.225
Forslag til udbytte.....		1.525.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>63.996.113</b>	<b>54.768.980</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		23.368.860	20.373.838
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>23.368.860</b>	<b>20.373.838</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		64.654.004	0
Anden gæld.....		3.288.001	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>67.942.005</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.200.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		291.957	20.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		8.395.183	25.860.456
Anden gæld.....		222.524	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.109.664</b>	<b>25.880.456</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>78.051.669</b>	<b>25.880.456</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>165.416.642</b>	<b>101.023.274</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usædvanlige forhold	9		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	509.109	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	815.802	734	
	<b>815.802</b>	<b>509.843</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering udskudt skat.....	2.995.022	702.022	2
	<b>2.995.022</b>	<b>702.022</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2019.....		0	
Tilgang 1/1 2019 ved opløsning af datterselskabet.....		64.377.737	
Afgang.....		0	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>64.377.737</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		0	
Tilgang 1/1 2019 ved opløsning af datterselskabet.....		88.022.263	
Årets opskrivninger .....		10.400.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>98.422.263</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>162.800.000</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

3

Tilgangen ved opløsning af datterselskabet er nærmere beskrevet i noten "Oplysning om usædvanlige forhold".

**Dagsværdi for investeringsejendom**

Ejendommen er en boligejendom. Ejendommen er fra 2012 og er beliggende 2300 København S.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i København S.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 4.341 tkr. for årene til og med 2031, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 6.428 tkr. svarende til 1.261 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 2.087 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Forudbetalt leje og huslejedepositum på 3.271 tkr. tillægges værdien. Dette giver en værdi på 119.042 tkr.

Der er loft over størrelsen på huslejen ind til år 2032. Det skønnes, at markedslejen i 2020 er ca. 1.800 kr. pr. kvadratmeter og er således højere end den nuværende leje, hvorfor der er et huslejepotentiale. Værdien af dette potentiale skal tillægges den oven for beregnede værdi.

Huslejen pr. kvm i 2020 beregnes steget til ca. 2.030 tkr. i år 2032, hvor inflationen er sat til 1,1 % pr. år. Ud fra dette beregnes den potentielle huslejeforhøjelse i år 2032 til 3.067 tkr. ved en udlejningsprocent på 99 %. Huslejeforhøjelsen er tilbagediskonteret til 1.712 tkr. Ud fra afkastkravet giver det et tillæg til værdien på 45.652 tkr. Forudbetalt leje og huslejedepositum stiger på grund af huslejeforhøjelsen med ca. 1.244 tkr., der er tilbagediskonteret til 735 tkr., der tillægges værdien. Det fulde huslejepotentiale forventes først fuldt nået ca. 3 år efter året 2032, hvorfor lejen for disse år skønnes reduceret med 4.681 tkr., der er tilbagediskonteret til 2.560 tkr., der fragår værdien. Værdien af potentialet udgør herefter 43.817 tkr., som er afrundet til 43.800 tkr.

Som diskonteringsfaktor (wacc) er anvendt 4,98%.

Herefter kan dagsværdien opgøres til afrundet 162.800 tkr.

Der er selvsagt usikkerhed ved opgørelse af en dagsværdi, og der er især usikkerhed på størrelsen af den fremtidige normale leje i 2032 og de øvrige værdier i 2032 og tilbagediskonteringen heraf.

## NOTER

		Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4</b>
	Kapitalandele i dattervirksomh der	
Kostpris 1. januar 2019.....	4.000.001	
Afgang på grund af datterselskabets opløsning.....	-4.000.001	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	96.836.157	
Tilbageførsel på grund af datterselskabets opløsning.....	-96.836.157	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	

Afgangen ved datterselskabets opløsning er nærmere beskrevet i noten " Oplysning om usædvanlige forhold".

						5
<b>Egenkapital</b>						
		Reserve for nettoopsk. efter indre				
	Selskabs- kapital	værdi metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	75.532.205	-20.888.226	0	54.768.979	
Overførsel til/fra andre poster.		-75.519.370	75.519.370			
Forslag til resultatdisponering..		-12.835	7.714.969	2.825.000	10.527.134	
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-1.300.000	-1.300.000	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>62.346.113</b>	<b>1.525.000</b>	<b>63.996.113</b>	

Datterselskabet ophører ved konfusion, hvorfor der sker overførsel fra reserven til overført overskud.

## NOTER

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
Gæld til realkreditinstitutter...	65.854.004	1.200.000	59.654.004	0	0	
Anden gæld.....	3.288.001	0	3.288.001	0	0	
	<b>69.142.005</b>	<b>1.200.000</b>	<b>62.942.005</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje og prioritetsgæld.

Anden gæld består af huslejedeposita og forudbetalt leje. Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

### Eventualposter mv.

7

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har i regnskabsåret overtaget datterselskabet Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syds ejendom i forbindelse med konfusion, da komplementaren i Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd ophørte. I den forbindelse blev ejendommen Robert Jacobsens Vej 61 i København overført til IG Project ApS. Det er ledelsens opfattelse, at der ikke skal betales den procentvise tilnglysningsafgift ved overdragelsen, da overdragelsen skete ved konfusion. En eventuel tinglysningsafgift anslås at udgøre et beløb i størrelsesorden 900 tkr.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koncenton Ørestaden A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 65.854 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 162.800 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld 0 kr. er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev nom. 2.600 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 162.800 tkr.

## NOTER

## Note

**Oplysning om usædvanlige forhold**

9

Det 100 % ejede datterselskab, Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd, Aarhus, cvr. nr. 30 35 55 55 ophører ved konfusion med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2019. Ved indregningen af datterselskabets aktiver og gældsforpligtelser i moderselskabets regnskab er book value-metoden anvendt. Denne metode medfører, at aktiver og gæld i henhold til datterselskabets årsregnskab pr. 31/12 2018 indregnes med nøjagtig de samme beløb pr. 1/1 2019 i moderselskabets regnskab.

Moderselskabet anvender den samme regnskabspraksis, som var gældende for datterselskabet.

Moderselskabet har således med virkning fra og med 1/1 2019 overtaget samtlige aktiviteter fra datterselskabet. Disse aktiviteter er drift og udlejning af egen investeringsejendom.

Datterselskabets værdi var pr. 31/12 2018 opført til indre værdi i moderselskabets regnskab for 2018. Det betyder, at moderselskabets egenkapital ikke ændrer sig på grund af konfusionen, hverken pr. 31/12 2018 eller pr. 31/12 2019.

Sammenligningstallene for 2018 er ikke ændrede.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for IG Projects ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.